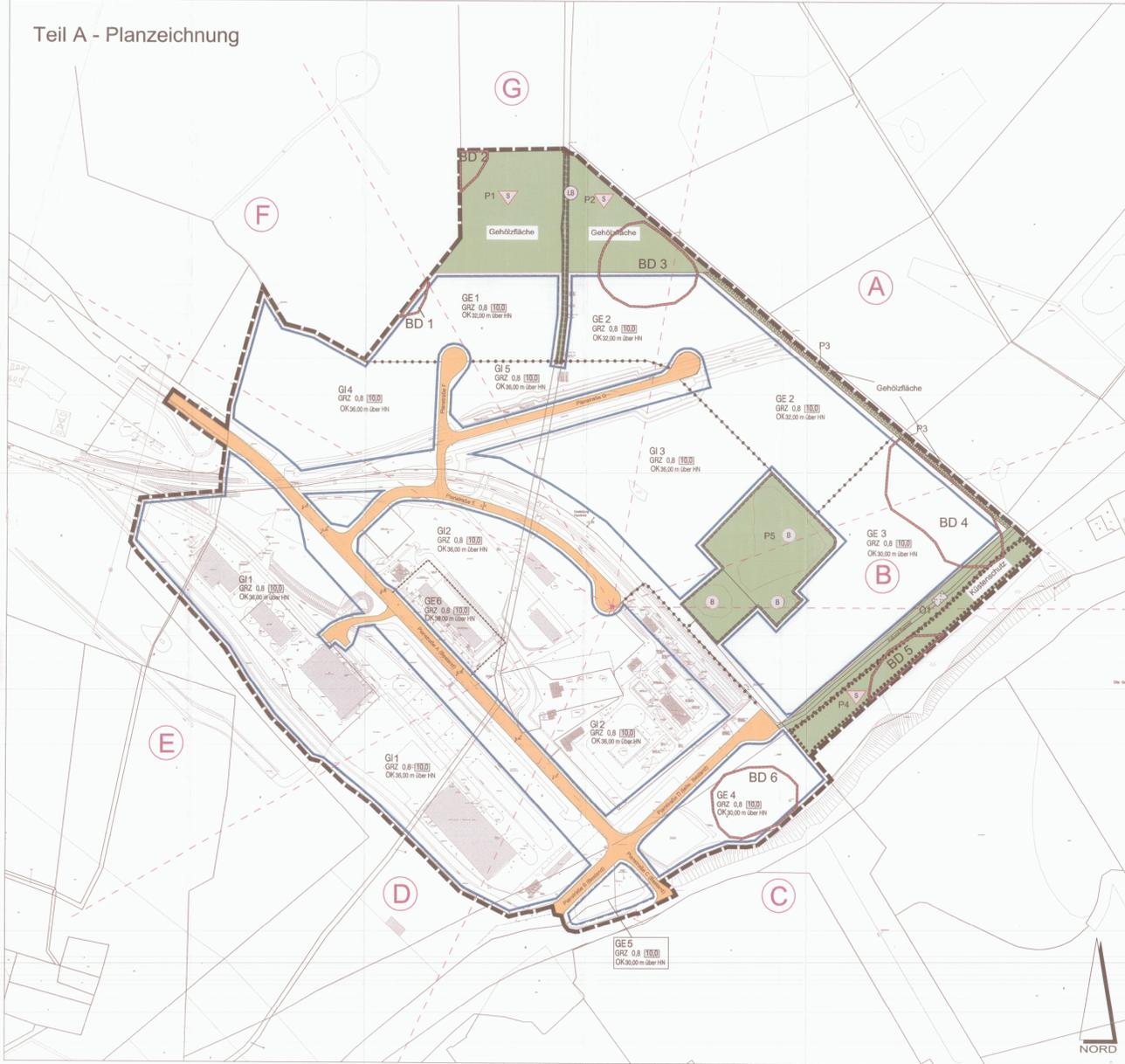


# Stadt Sassnitz Bebauungsplan Nr. 7.1 Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran

## Teil A - Planzeichnung



### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommerns (LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran" der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
  - 3,0 Baumsensenzahl
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - OK 104,5 über HN Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - Straßenverkehrsfächen
  - Grünflächen Öffentlich Privat
  - Parkanlage
  - Sukzessionsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbezügen im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs.5 Nr.7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB (§ 22 BNatSchG))
  - geschützter Landschaftsbestandteil
  - geschütztes Biotop
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 18 Abs.5 BauNVO)
  - Sektoren für die richtungsabhängigen flächenbezogenen Schallleistungspegel mit Bezeichnung
- Nachrichtliche Darstellungen
  - BD 1 Bodenkennlinie mit laufender Nummerierung

## Teil B: Text

### 1. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - Die Industrie- und Gewerbegebiete sind im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach ihrem Immissionsverhalten gegliedert (s. Pkt. 5).
  - Die Anwohner gemäß §§ 8 und 9 BauNVO allgemeinen zulässigen Einzelhandelsbetriebe über 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig.
  - Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Verbringungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 

Die Festgesetzten maximalen Gebäuhöhen können durch untergeordnete Bauteile wie Kamine o.ä. um bis zu 10 m überschritten werden.
- Stellflächen, Garagen und Nebenanlagen sowie Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB sowie § 14 (1) BauNVO)
 

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in allen Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig.
- Grünflächenanlagen - Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Private und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB): Die in der Planzeichnung als Grünfläche O festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als durchgehend begrünzte Fläche zu erhalten und zu entwickeln. Es ist ein Fuß- und Radweg vorzusehen.
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB): Innerhalb der privaten Grünfläche P 5 sind die vorhandenen Biotope zu erhalten und zu schützen. Die als geschützter Landschaftsbestandteil bezeichnete Aue ist dauerhaft zu erhalten und im Wurzelbereich der Bäume von Bepflanzung freizuhalten.
  - Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB): Auf der privaten Grünfläche P 3 mit Zweckbestimmung "Gehölzfläche" ist eine 3-reihige Hecke mit Überhähern zu pflanzen. Hinweise für die Pflanzung: Es sind Pflanzen der Planzliste 1 zu verwenden. In der Mittelreihe ist ca. alle 20 m ein Baum als Überhänger zu pflanzen. Hohe und höhere Sträucher sind in der Mittelreihe einzeln zu pflanzen. Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3 bis 5 Stk/je Art zu pflanzen. Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen. Der Reihenabstand sollte 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m. Der Pflanzenabstand in den Zwischen- und Außenreihen sollte 1,0 m und in der Mittelreihe 1,5 m betragen.

Die in der Planzeichnung als Grünfläche P 4 mit der Zweckbestimmung "Küstenschutz" festgesetzte Fläche ist als durchgehend begrünzte Fläche zu erhalten. Der Küstenschutz soll durch Sukzession natürlich entwickeln.

Die Grünfläche P 5 ist 1 Jahr nach Abschluss der Bau- und Erschließungsarbeiten durch einen Kriechrasen vor dem Einwandern von Amphibien zu sichern.

Innere des Pflanzgebietes sind Vorhaben zulässig, deren Gebäude die nachfolgend festgesetzten richtungsabhängigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) jeder tags (06.00 - 22.00 Uhr) nicht nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	FSP in den Richtungssektoren (dB(A)/m <sup>2</sup> /Tag / Nacht)					
Bezeichnung	B	D	G	C	A	E
GE 1	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50
GE 2	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50
GE 3	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50
GE 4	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50
GE 5	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50	65 / 50
GI 1	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47
GI 2	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47
GI 3	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47
GI 4	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47
GI 5	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47	70 / 47

Innere des Pflanzgebietes sind Vorhaben zulässig, deren Gebäude die nachfolgend festgesetzten richtungsabhängigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) jeder tags (06.00 - 22.00 Uhr) nicht nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Für die im Rahmen der Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Pflanzgebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:

P 1: P 2: Sukzessionsfläche  
P 3: Hecke mit Überhähern  
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 3 Jahren nach Anlegen der Flächen ist eine Entwicklungsfolge vorzusehen. Diese Festsetzungen gelten auch für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen.  
Das vertraglich vereinbarte Ersatzbiotop Nr. D mit der Bezeichnung "Etablierung einer Randzone" (s. Umweltbericht) ist vor Beginn jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahmen in den Baugebieten GI 3, GE 2 und GE 3 herzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise  
In den Gewerbe- und Industriegebieten können Anlagen der Abfalldeponie I und II sowie teilweise III der Abfalldeponie 2007 des Abfalldeponie Nordsee/Waßleben v. 6.6.2007 im Genehmigungsverfahren auf Zulassungsgrenzen stoßen, die eine Realisierung in Frage stellen können.

Bei den gekennzeichneten Bodenkennlinien kann eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStNG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die Baugeneigte Bergung und Dokumentation dieser Bodenkennlinie sichergestellt wird. Die anfallenden Kosten trägt gem. § 6 Abs. 5 DStNG M-V der Verursacher. Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Erteilung von Genehmigungen ist an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Bodenkennlinie, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/Landesressourcen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Bauauftrags des Landesamtes in unverändertem Zustand zu halten. Die Verpflanzung erfolgt für Werttage nach Zugang der Anzeige.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.06.08. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.06.08 im *Hafenzeitung* erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 11.06.08 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 19.07.07 durchgeführt worden.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 09.06.08 und vom 22.07.08 gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 28.10.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie Begründung und Umweltbericht sind der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 12.11.07 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 28.10.07 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 22.02.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 22.02.08 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 22.02.08 gebilligt. Eine Umweltverträglichkeit wurde dem Bebauungsplan beigelegt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
- Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.02.08 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlichten von Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.02.08 in Kraft getreten.

## Stadt Sassnitz



## Bebauungsplan Nr. 7.1 Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran